

Húsnæðismál á Austurlandi

27. apríl



Íbúðatalning SI og HMS

Mars 2022



Af hverju eru Samtök iðnaðarins að telja íbúðir í byggingu?

Samtökin vilja tryggja sem best gæði gagna um uppbyggingu íbúða hér á landi

- Í ljósi þess að opinberar upplýsingar um fjölda íbúða í byggingu voru ekki nægjanlega áreiðanlegar sáu SI sig tilneydd til að telja íbúðir í byggingu.
- Framtíðarsýn SI hvað þetta varðar er hins vegar að gögn opinberra aðila um íbúðir í byggingu verði nægjanlega áreiðanleg þannig að samtökin þurfi ekki að vera í talningu sjálf.
- Samstarf SI og HMS miðar að því að tryggja þetta.
- Ný mannvirkjaskrá HMS geti leyst af hólmi talningu SI. Í mannvirkjaskrá verða mun ítarlegri upplýsingar en hafa verið í talningu SI.



Talið tvisvar á ári

SI og HMS eru nú í samstarfi með að telja allar íbúðir í byggingu á landinu

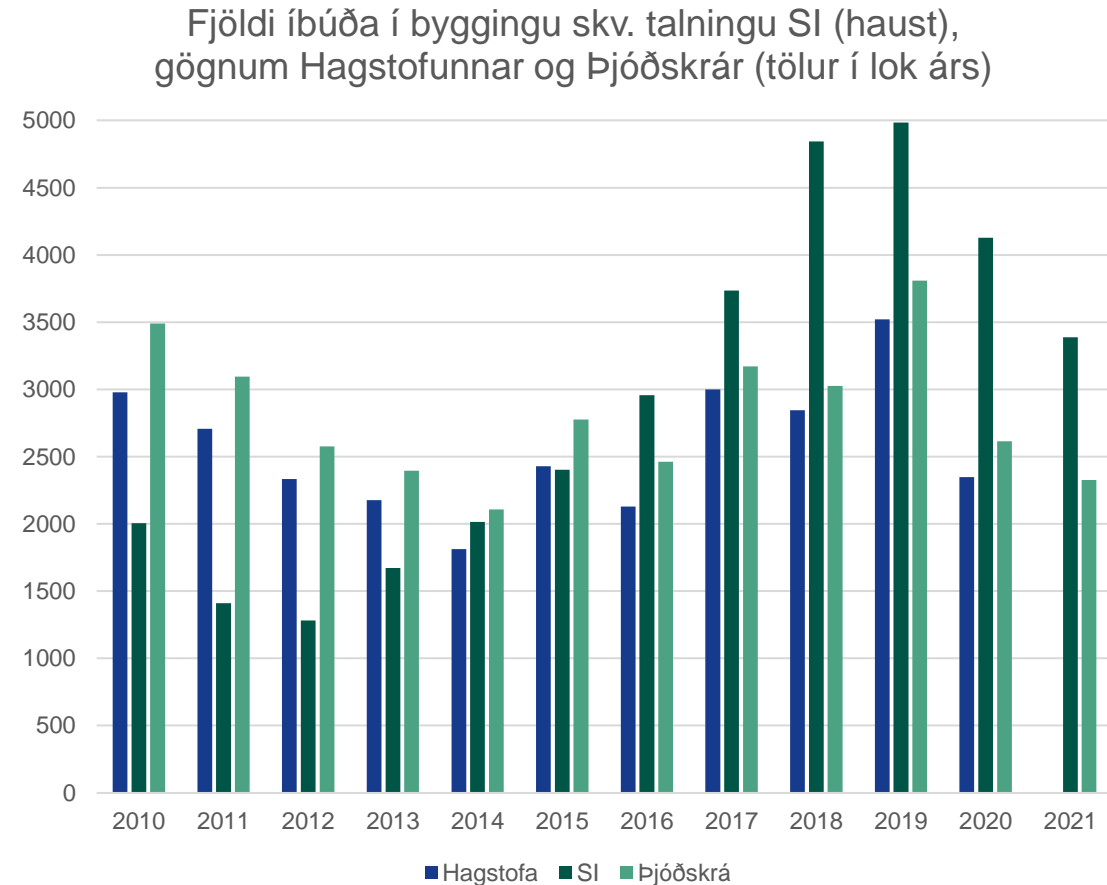
- SI hefur nú hafið samstarf við HMS um þessar talningar þar sem allar íbúðir landinu eru taldar.
- Talningunni er háttað þannig að flokkað er eftir gerð húsnæðis, rað- og parhús, fjölbýli og einbýli og mat lagt á stöðu framkvæmda eftir staðli ÍST-51.
- Í talningu SI hefur íbúðarhúsnæði verið talið í byggingu frá byggingarstigi 2, eða allt frá því þegar sökkull hefur verið reistur, þ.e. undirstöður byggingar, og fram að því þegar húsnæði er tekið í notkun eða komið á byggingarstig 7.
- Ástæða þess að SI hafa ekki talið íbúðir á byggingarstigi 1 er sú að þó að það sé komið byggingarleyfi þá er oft óljóst hver framvinda verksins verður.
- Til að ná fram stærri mynd af íbúðum í byggingu hefur íbúðum á byggingarstigi 1, þar sem jarðvinna er hafin en ekki er kominn sökkull, nú verið bætt við talninguna.



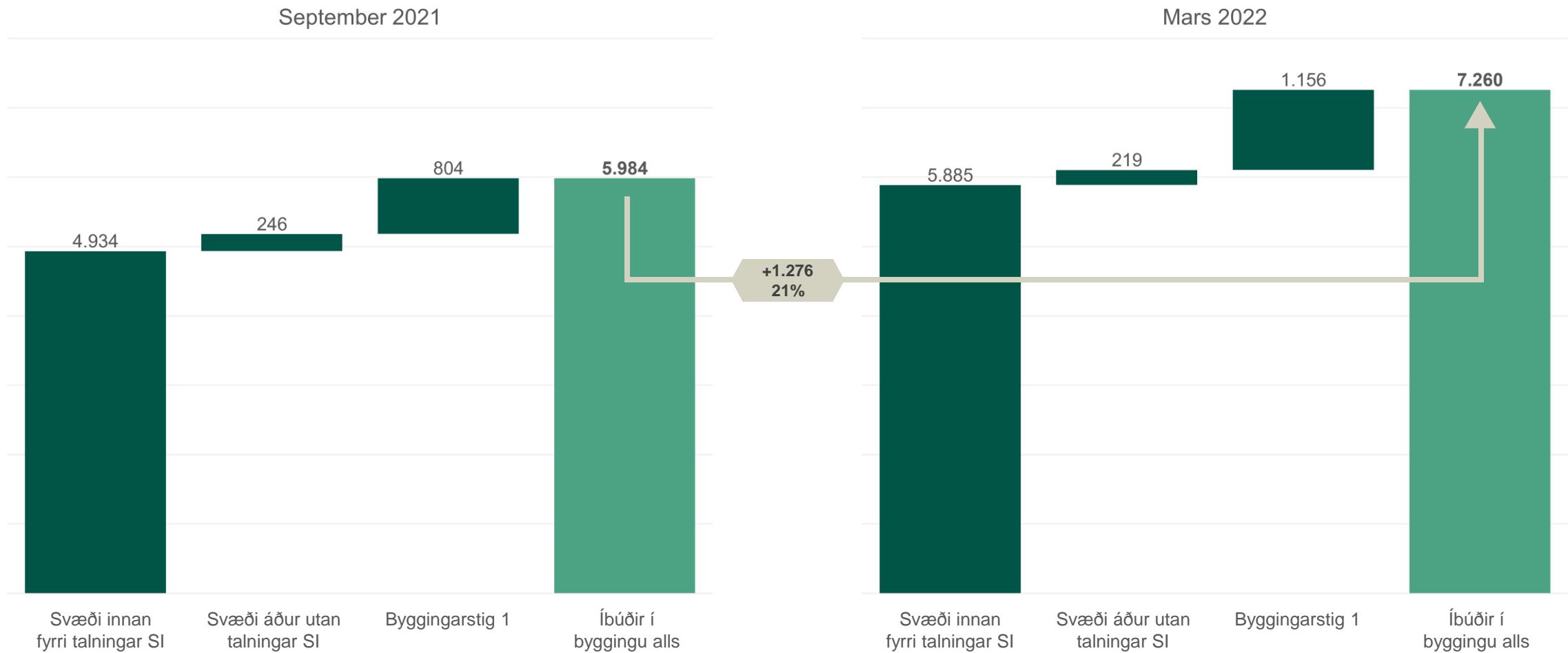
Af hverju eru Samtök iðnaðarins að telja íbúðir í byggingu?

Samtökin vilja tryggja sem best gæði gagna um uppbyggingu íbúða hér á landi

- Ástæða þess að Samtök iðnaðarins fóru í talningar íbúða á sínum tíma og eru enn í slíkum talningum er að miklar tafir eru á skráningu byggingarfulltrúa á íbúðum í byggingu sem gerir það að verkum að ekki er hægt að byggja mat á íbúðum í byggingu á þeim gögnum.
- Fjöldi íbúða í byggingu í gögnum Þjóðskrár og Hagstofunnar endurspeglar fyrst og fremst skráningu byggingarfulltrúa á íbúðum í byggingu en ekki hvað er í raun verið að byggja margar íbúðir á hverjum tíma.
- Gögn Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu í þjóðhagsreikningum hvíla á þessum sömu gögnum frá Þjóðskrá. Þær eru því með sama galla þó að framsetning þeirra sé með öðrum hætti og tilgangurinn sé annar.

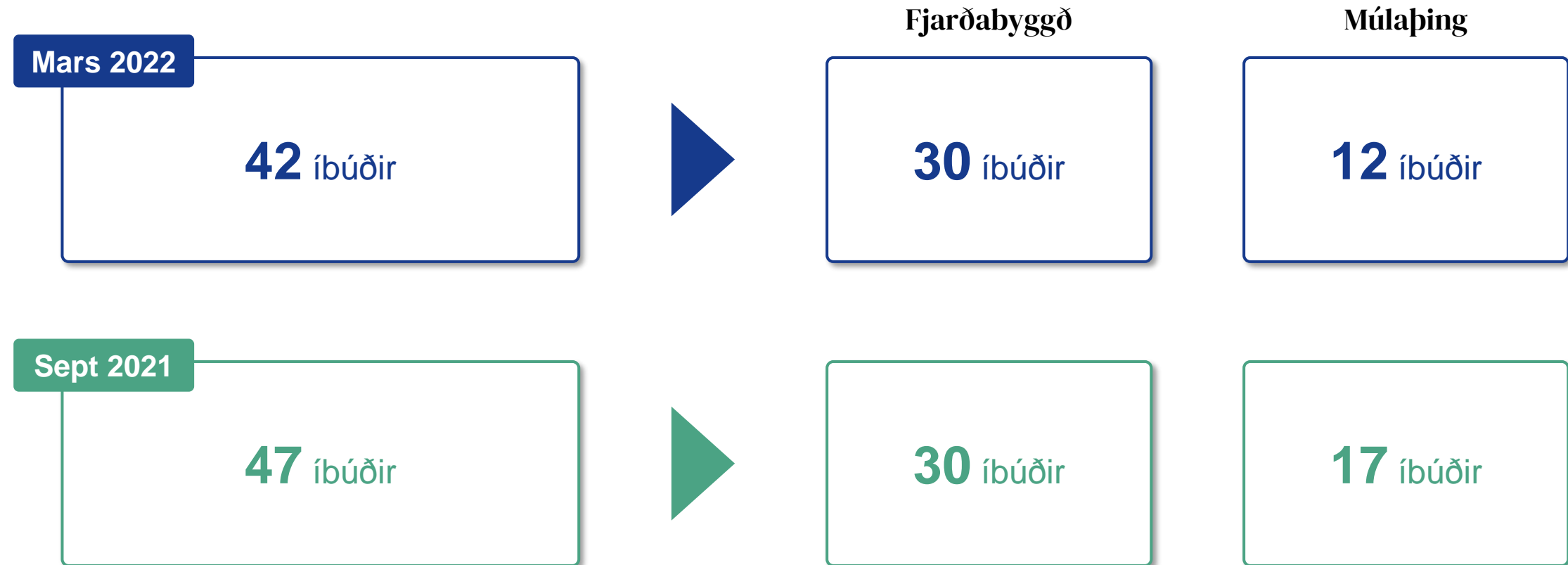


Heildarfjöldi íbúða í byggingu á landinu



Fjöldi íbúða í byggingu á Austurlandi

September 2021 og mars 2022



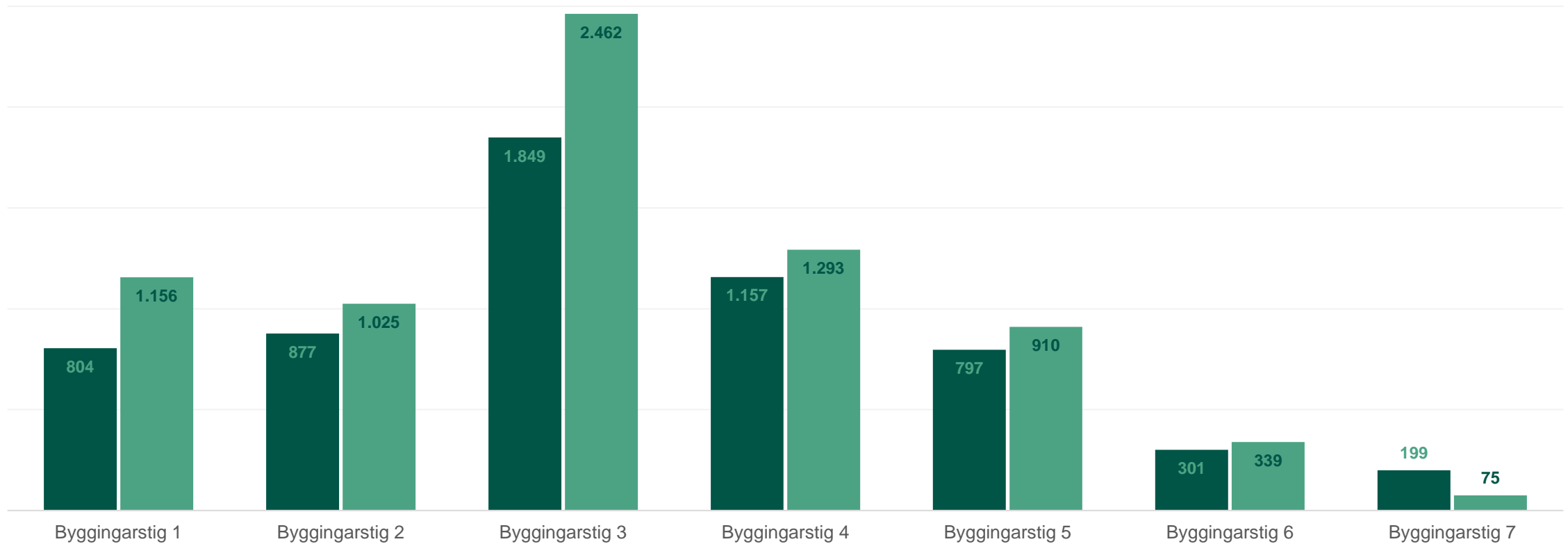


Aukningin er á fyrstu byggingarstigunum

Í ljósi byggingartíma er aukningin ekki að fara að skapa aukið framboð á næstu mánuðum

Heildarfjöldi íbúða í byggingu á landinu öllu eftir byggingarstigum

■ sep.21 ■ mar.22



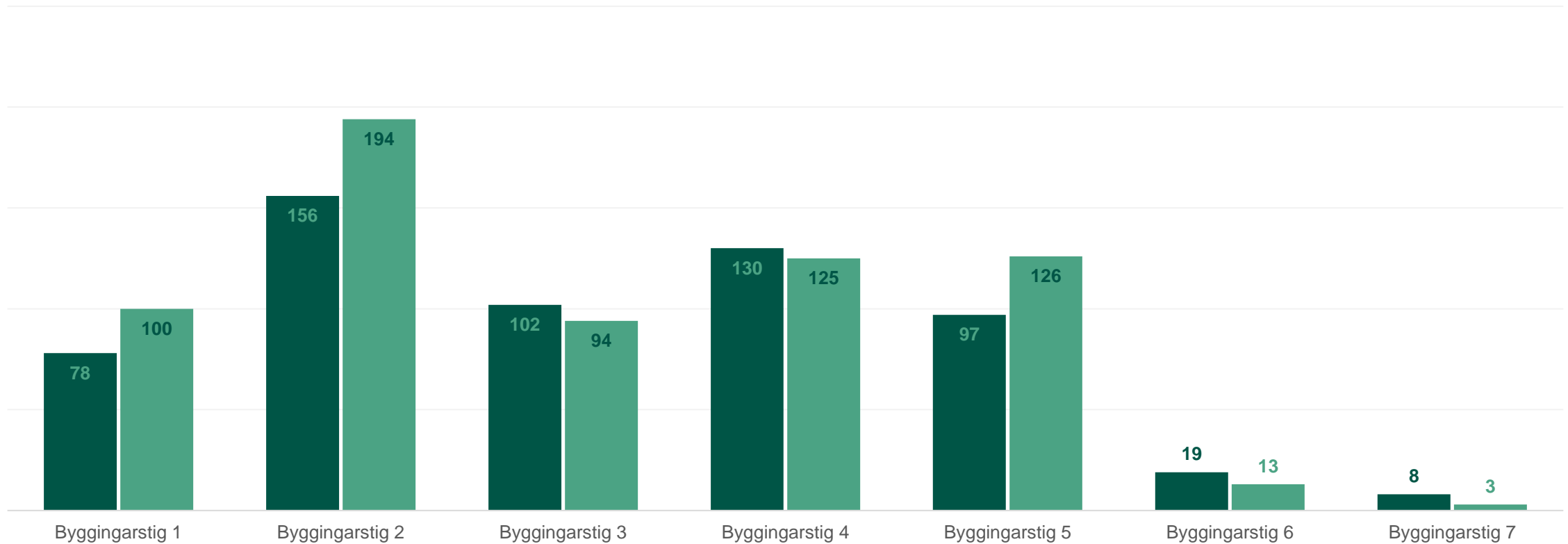


Aukning í íbúðum í byggingu á öðrum landssvæðum

Aukning sérstaklega mikil á byggingarstigi 2

Íbúðir í byggingu á öðrum landssvæðum eftir byggingarstigum

■ sep.21 ■ mar.22

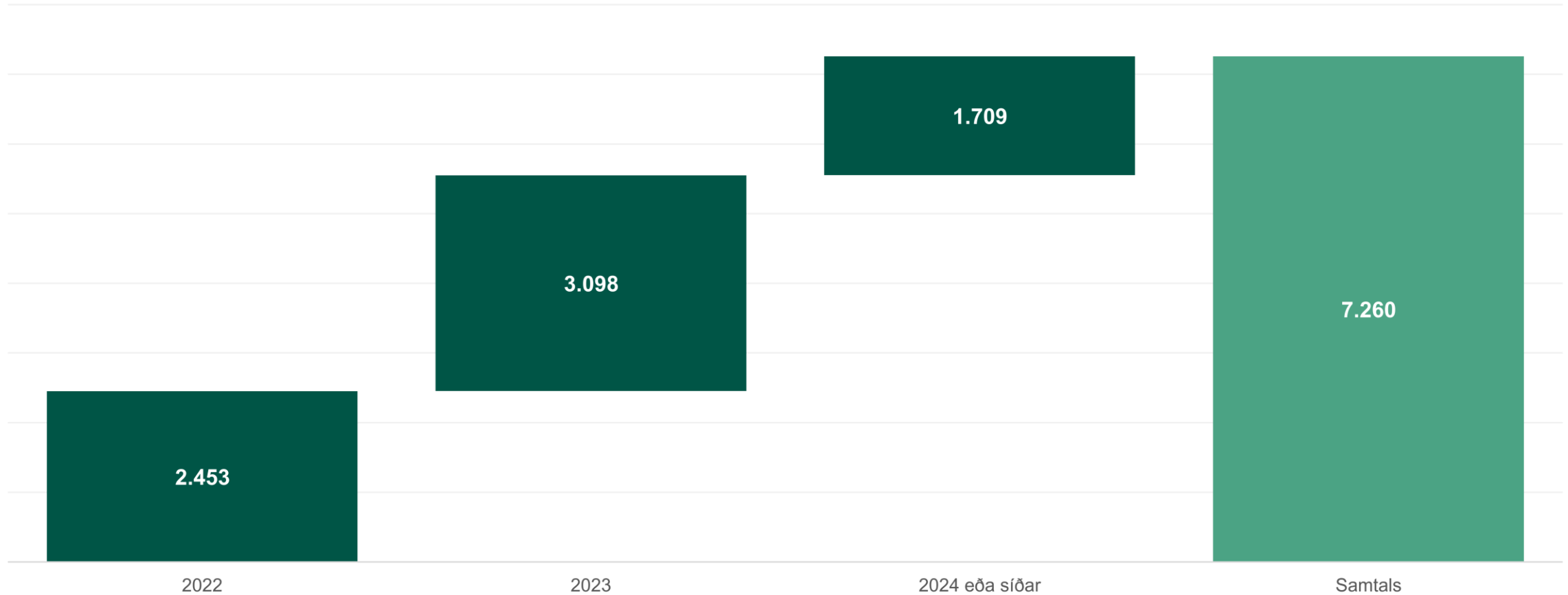




Heildarfjöldi íbúða í byggingu í landinu öllu talinn

Spá unnin um fullbúnar íbúðir á grundvelli talningar og dreifingu á byggingarstig

Spá um fjölda fullbúinna íbúða sem koma nýjar inn á markað á landi öllu

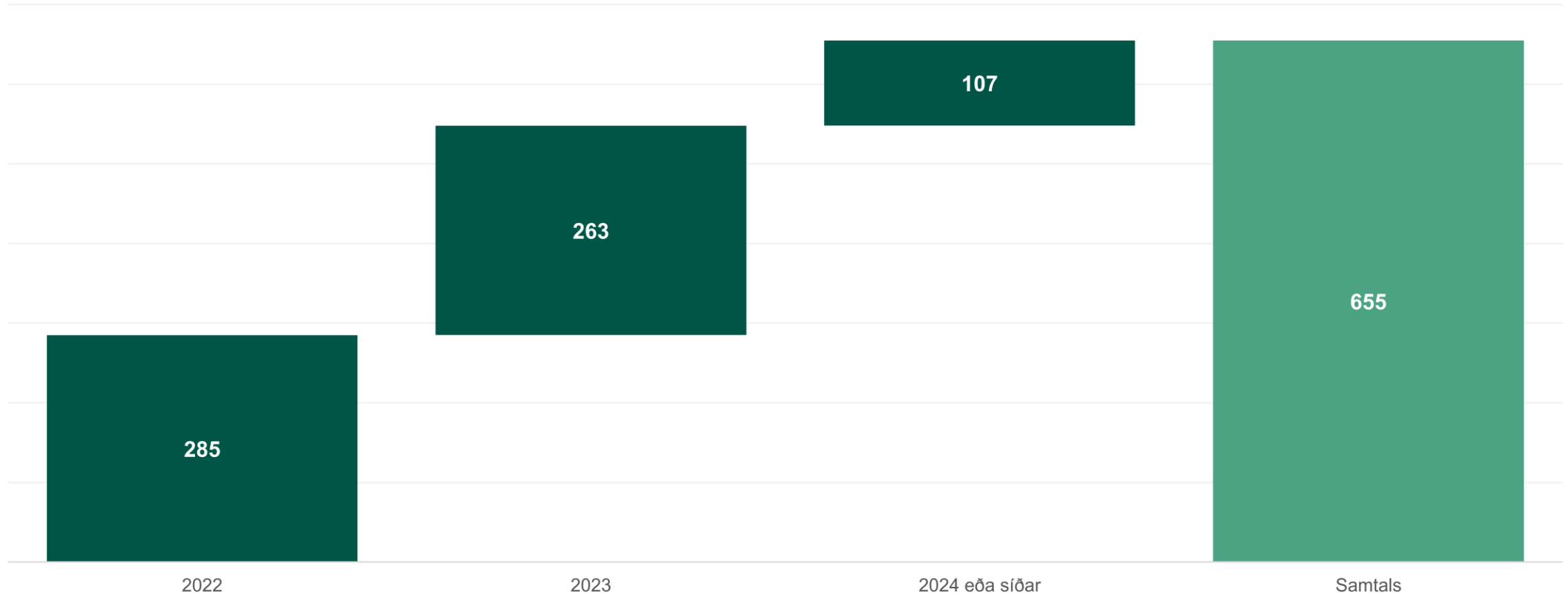




Meira framboð fullbúinna íbúða í ár en á næsta ári

Landsvæði utan höfuðborgarinnar og nágrenni þess með tæplega 10% af framboði nýrra íbúða á landinu

Spá um fjölda fullbúinna íbúða sem koma nýjar inn á markað á öðrum landssvæðum



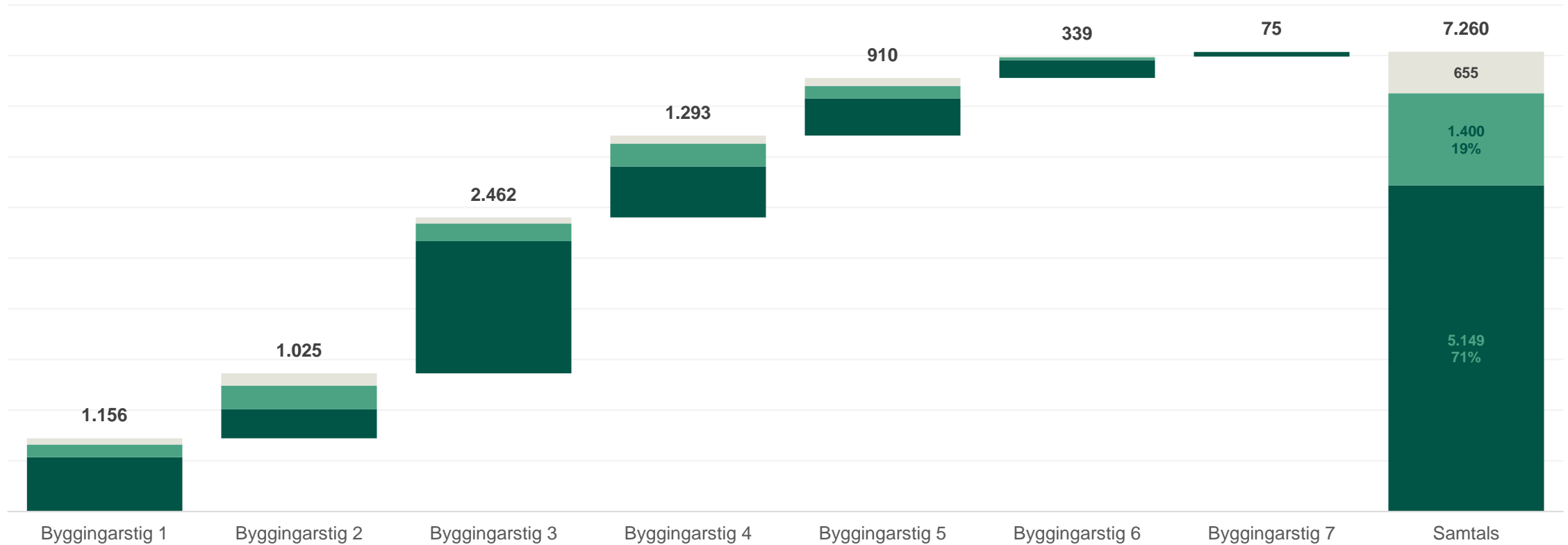


Stærsti hluti íbúða í byggingu er á höfuðborgarsvæðinu

Eðlilegt í ljós þess að þar er fólksfjöldun mest

Heildarfjöldi íbúða í byggingu eftir byggingarstigum

■ Höfuðborgarsvæði ■ Nágrenni höfuðborgarsvæðis ■ Landsbyggð



Áfram skortur þrátt fyrir fjölgun íbúða í byggingu

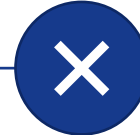
Fjölgun íbúða í byggingu birtist ekki í auknu framboði fyrr en á næsta ári



- Jákvætt að sjá aukinn fjölda íbúða í byggingu
- En það þarf að byggja meira



- Aukningin á fyrstu byggingarstigum vísbending um aukið framboð fullbúinna íbúða á næsta ári



- Núverandi framboðsskortur fullbúinna íbúða verður ekki leystur í bráð
- Framboð fullbúinna íbúða áfram undir áætlaðri þörf

Hvernig mætum við þörf?

Áskoranir við uppbyggingu á kaldari svæðum

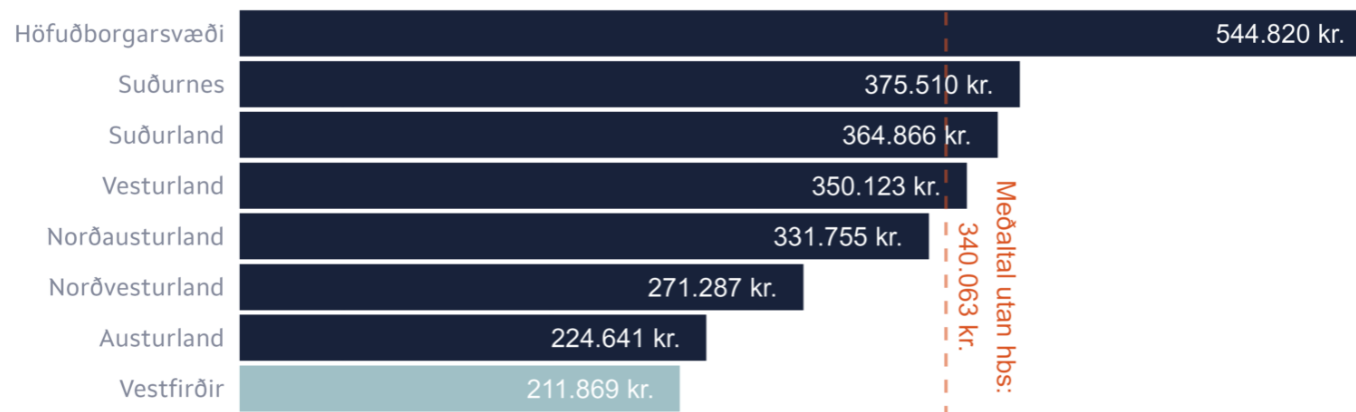


Húsnæðisuppbygging á Austurlandi

Staða húsnæðismarkaðar á svæðinu

- Á árunum 2011-2017 voru aðeins byggðar 2-5 íbúðir á ári en síðan þá hefur byggingarmarkaðurinn aðeins tekið við sér.
- 42 íbúðir í byggingu samkvæmt síðustu talningu HMS og SI á svæðinu.
- Íbúðaverð á Austurlandi hefur hækkað um 36% umfram almennt verðlag frá því í ársbyrjun 2014 sem er þó minna en í flestum öðrum landshlutum.
- Lítill hvati er til að byggja á almennum markaði ef fasteignaverð er undir byggingarkostnaði en opinber verkfæri á borð við stofnframlög og íbúðir í samstarfsverkefnum leigufélagsins Bríetar hafa nýst á svæðinu.
- Hlutdeildarlán. Úrræði fyrir tekju- og eignaminni einstaklinga nýtast ekki á svæðinu.

Meðalfermetraverð á sérbýlum 2021



Samkvæmt umfjöllun á heimasíðu Tryggð byggð verkefnisins sem birtist 15. nóvember 2021. Greining unnin af greiningardeild HMS

Húsnæðisuppbygging á Austurlandi

Hvernig mætum við þörfinni?

- Það þarf að ráðast í stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum.
 - Halda þarf áfram þróun aðgerða sem taka mið af stöðu uppbyggingar eftir svæðum þ.e. köldum, heitum og svo uppbyggingarsvæðum.
 - Er hægt að breyta regluverki eða aðferðarfræði við uppbyggingu eftir þörfum á mismunandi svæðum?
 - Er hægt að þróa ný úrræði fyrir t.d. atvinnulíf eða stéttarfélög til að koma að frekari uppbyggingu á köldum svæðum?
- Lítil hvati er til að byggja ef fasteignaverð er undir byggingarkostnaði og fáir tilbúnir að taka áhættuna.
 - Opinberar tölur eru ekki alltaf í samræmi við stöðuna.
- Byggingarverktakar eru með getu til að ráðast í frekari uppbyggingu á svæðinu.
 - Einnig eru verktakar með getu til að færa sig milli svæða.
- Taka verður á regluverki um tímabundna búsetu til að færa vinnuafli milli svæða með einfaldari hætti.

Aukin áhersla á skilvirkni í umhverfi byggingarmála getur lækkað byggingarkostnað

1

Innleiða útfærslur á tillögum átakshóps um aukið framboð á íbúðum

- Innleiða tillögur að breytingum á mannvirkjalögum sem nú liggja fyrir
- Bæta rafræna stjórnýslu og auka skilvirkni með því að innleiða byggingargátt
- Eftirfylgni með tillögum hópsins sem nýlega var skipaður aftur

2

Endurskoða þarf umhverfi skipulagsmála

- Endurskoða kærheimildir í skipulagsmálum þar sem heimildir eru of víðtækar
- Endurskoða kröfur sem gerðar eru til aðalskipulags
- Endurvinnu útfærslur á tillögum átakshópsins um skipulagsmálin
- Aukin skilvirkni og styttri málsmeðferðartími

3

Efla þarf stjórnýslu húsnæðismála

- Innviðaráðuneyti
- Frekari sameiningar stofnana á sviði byggingarmála / skipulagsmála
- Koma í veg fyrir allar óþarfa tafir innan kerfisins til að draga úr kostnaði, t.a.m. tafir á þinglýsingum

Sveitarfélög

Sveitarfélögin stýra uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

1

Endurskoða þarf umhverfi skipulags- og byggingarmála

- Aukin samvinna á milli sveitarfélaga og ríkis.
- Stytta afgreiðsluferli skipulags- og byggingarmála
- Auka sveigjanleika deiliskipulags
- Auka rafræna stjórnsýslu
- Samræma gjaldaliði á gjaldskrár sveitarfélaga til að auka gagnsæi

2

Skortur á lóðframboði kemur í veg fyrir hagkvæma húsnæðisuppbyggingu

- Auka fjölbreytileika við lóðframboð þar sem við á
- Tryggja með réttu lóðframboði að hagkvæm uppbygging eigi sér einnig stað á almenna húsnæðismarkaðinum

Starfsumhverfi

Samkeppnishæfni fyrirtækja eykst með bættu starfsumhverfi

1

Bæta þarf starfsumhverfi og draga úr svartri atvinnustarfsemi

- Ráðast þarf í aðgerðir til að stöðva kennitölufلاك og svarta atvinnustarfsemi
- Bæta þarf aðgengi að réttum upplýsingum til áætlanagerðar

2

Tryggja þarf þróun, auknar grænar lausnir og nýsköpun í greininni

- Móta hvata til nýsköpunar í húsnæðisuppbyggingu
- Búa til hvata til grænna lausna í húsnæðisuppbyggingu

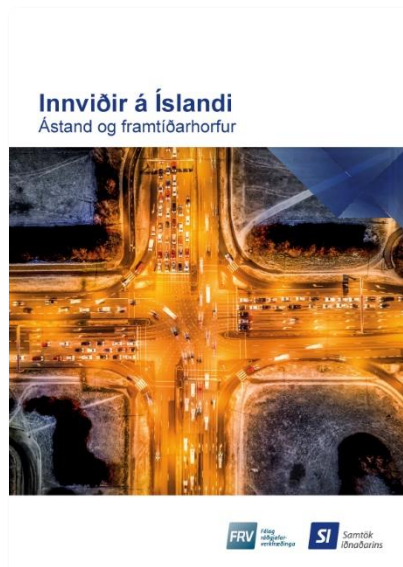


Innviðir

Samtök iðnaðarins beita sér fyrir umbótum í **innviðum** landsins þar sem stefnt er að því að þeir séu í góðu ástandi og uppfylli þarfir atvinnulífs og almennings. Framtíðarsýn stjórnar SI felst í því að innviðir Íslands séu samkeppnishæfir á við það sem best gerist í öðrum löndum, en innviðir spila lykilhlutverk í verðmætasköpun iðnfyrirtækja.

Ástand og framtíðarhorfur innviða á Íslandi 2021

Önnur útgáfa af skýrslunni Innviðir á Íslandi



INNVIÐIR	Endurstofn- virði, ma.kr.	Ástands- einkunn	Uppsöfnuð viðhaldsþörf, ma.kr.	Framtíðar- horfur
KEFLAVÍKURFLUGVÖLLUR	230–270	4	0	↑
AÐRIR FLUGVELLIR OG LENDINGARSTADIR	60–70	2,5	7	↓
HAFNIR	150–200	3	13	↓
ÞJÓÐVEGIR	880	2	110	→
SVEITARFÉLAGAVEGIR	130–180	2	50–70	→
FRÁVEITUR	200–230	2	50–85	↑
HITAVEITUR	240	4	5	↑
VATNSVEITUR	160	3,5	10	→
RAFORKUVINNSLA	1.000–1.100	4	0	↑
FLUTNINGSKERFI RAFORKU	203	3	53	↑
DREIFIKERFI RAFORKU	180	3,5-4	13	↑
FASTEIGNIR Í EIGU RÍKISINS	261	3	46	↑
FASTEIGNIR Í EIGU SVEITARFÉLAGA	614	3,5	25	→
ÚRGANGSMÁL	41–49	3	9–11	→
SAMTALS/MEDALTAL	4.493	3	420	→
HLUTFALL AF VLF	154,9%		14,5%	